

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

763500-0156

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheterna Lerum Dergården 1:136 och 1:214 i Lerums kommun. Fastigheterna är taxerade till 27 735 000 kronor, och brandförsäkrade till sitt fulla värde.

Fastigheten består av 27 bostäder och 7 lokaler som upplåtes med bostadsrätt, samt 2 lokaler som upplåtes med hyresrätt. Utöver detta upplåtes diverse förrådsutrymmen samt garageplatser med hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 13 juni 2018 inträffade en mordbrand i bostadsrättslokal nr 29 (solarie mm). Reparation är ännu inte avslutad.

Föreningen har under året publicerat en hemsida www.solbo Lerum.se.

Två styrelseledamöter har avgått i förtid på egen begäran. För övrigt har diverse underhållsarbeten utförts.

Föreningen har dessutom fått en framställan om skadestånd med anledning av numera borttagen skjutdörr.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer, mm

Ordinarie ledamöter.	Ingegerd Ljung Christian Swartswe Minette Andinsson Veronica Erdogan Jeanette Clason Daniel Liljeblad	Ordförande (avgått i förtid) (avgått i förtid)
Suppleant	Torbjörn Olofsson	
Revisorer, ordinarie	Björn Ellison Torbjörn Sjöquist	Auktoriserad revisor
Befattningshavare utom styrelsen	Thomas Hallgren	Sekreterare och kassör

Handwritten mark

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 952	1 935	1 917	1 892	1 895
Resultat efter finansiella poster	404	274	-85	337	-284
Soliditet (%)	23	19	16	17	14
Avkastning på eget kap. (%)	19	16	-6	22	-24

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 000	0	1 256 165	7 035	273 849	1 717 049
			107 435	166 414	-273 849	0
Årets resultat					404 270	404 270
Belopp vid årets utgång	180 000	0	1 363 600	173 449	404 270	2 121 319

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	173 451
årets vinst	404 270
	577 721
disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	138 675
Disponeras från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	439 046
	577 721

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PK

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 951 713	1 935 142
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 951 713	1 935 142
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 200 498	-1 339 683
Styrelse och personalkostnader	3	-70 246	-43 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 497	-201 497
Summa rörelsekostnader		-1 472 241	-1 584 849
Rörelseresultat		479 472	350 293
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		792	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 995	-77 164
Summa finansiella poster		-75 202	-76 444
Resultat efter finansiella poster		404 270	273 849
Resultat före skatt		404 270	273 849
Årets resultat		404 270	273 849

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 201 000	3 402 497
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 201 000	3 402 497
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	3 785 842	3 785 842
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 785 842	3 785 842
Summa anläggningstillgångar		6 986 842	7 188 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 180	5 392
Övriga fordringar		423	43 695
Summa kortfristiga fordringar		22 603	49 087
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 113 561	1 669 206
Summa kassa och bank		2 113 561	1 669 206
Summa omsättningstillgångar		2 136 164	1 718 293
SUMMA TILLGÅNGAR		9 123 006	8 906 632

RA

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	180 000	180 000
Dispositionsfond	131 255	131 255
Fond för yttre underhåll	1 232 345	1 124 910
Summa bundet eget kapital	1 543 600	1 436 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	173 451	7 037
Årets resultat	404 270	273 849
Summa fritt eget kapital	577 721	280 886
Summa eget kapital	2 121 321	1 717 051

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 422 000	6 580 000
Summa långfristiga skulder		6 422 000	6 580 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	158 000	158 000
Förskott från kunder	136 289	100 104
Leverantörsskulder	21 374	142 495
Inre reparationsfond	166 490	159 966
Skatteskulder	4 428	5 138
Övriga skulder	26 374	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 730	43 878
Summa kortfristiga skulder	579 685	609 581

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 123 006

8 906 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och större renoveringar	50 år
Renovering av balkonger	20 år
Relining avloppsrör	20 år
Bredbandsinstallation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen avser att under 2020 byta ut låssystemet för lägenheter och allmänna utrymmen till ett nytt elektroniskt där bland annat nycklar går att spärra.

Not 3 Anställda och personalkostnader samt arvoden

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	54 500	33 800
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	15 746 (0)	9 869 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 246	43 669

me

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 351 838	7 351 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 351 838	7 351 838
Ingående avskrivningar	-3 949 342	-3 747 845
Årets avskrivningar	-201 497	-201 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 150 839	-3 949 342
Utgående redovisat värde	3 200 999	3 402 496
Taxeringsvärden byggnader	18 366 000	15 195 000
Taxeringsvärden mark	9 369 000	6 292 000
	27 735 000	21 487 000

Not 5 Bredband - Kabel TV installation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 556	357 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 556	357 556
Ingående avskrivningar	-357 556	-357 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 556	-357 556
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inlösta Bostadsrätter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 781 417	3 781 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 781 417	3 781 417
Utgående redovisat värde	3 781 417	3 781 417

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	632 000	632 000
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	5 790 000	5 948 000
	6 422 000	6 580 000

BC

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Lån Sparbanken Alingsås	1,173	Rörligt	6 580 000	6 738 000
			6 580 000	6 738 000
Kortfristig del av långfristig skuld			158 000	158 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 199	7 920 199
	7 920 199	7 920 199

Lerum den 2 mars 2020



Ingegerd Ljung
Ordförande



Christian Swartswe



Jeanette Clason



Minette Andinsson

Revisorspåteckning


Vår revisionsberättelse har lämnats

26/5

2020



Torbjörn Sjöquist
Revisor



Björn Ellison
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

Org.nr. 763500-0156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum för år 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26/5 2020



Björn Ellison
Auktoriserad revisor



Torbjörn Sjöquist
Lekmannarevisor